



KANDIDAT

749

PRØVE

JUS1004 1 Kontraktsrett I

Emnekode	JUS1004
Vurderingsform	Skriftlig eksamen
Starttid	02.06.2022 07:00
Sluttid	02.06.2022 13:00
Sensurfrist	23.06.2022 21:59
PDF opprettet	31.08.2022 15:29

Eksamen vår 2022

Oppgave	Tittel	Oppgavetype
2	Informasjon	Informasjon eller ressurser
1	Eksamensoppgave	Langsvar

1 Eksamensoppgave

Alle oppgavene skal besvares i feltet under.

Det er lenke til eksamensoppgaven på informasjonssiden i tilfelle du ønsker å skrive den ut.

Skriv ditt svar her

Teori

1. Innledende bemerkninger

Oppgaven ber meg om å gjøre redefor avtalelovens systematikk med hensyn til fravikelig og ufravikelige bestemmelser, samt redegjøre for hvilke hensyn som ligger bak å ha både fravikelige og ufravikelige bestemmelser.

Innledningsvis vil jeg kort redegjøre for avtaleloven generelt og dens virkeområde, før jeg går inn på avtalelovens systematikk fravikelig og ufravikelig bestemmer og videre på hensynene bak denne inndelingen. Til slutt sier jeg litt om avtl. § 28-33 og 36 er fravikelige eller ufravikelige.

2. Avtaleloven generelt

Avtaleloven ble stiltet i 1918. Loven gjelder for avtaler som faller inn under formuerettens område, jf. avtl. § 41. Formålet med stiftelsen av avtaleloven var å få kodifisert ulovfestet rett, jf. Utk 1914. Videre var formålet å verne den ressursvake avtalepart fra å bli utnyttet av en sterke avtalepart. Det var blant annet dette som ga grunnlaget for kap. 3 i avtaleloven.

Avtaleloven gir kun regler om avtaleinngåelse ved at en tilbyder sender et tilbud til en mottaker, som deretter aksepterer det. Men det fremgår av avtaleloven § 1 at loven er dels fravikelig. Det vil si at det også kan inngås avtaler på andre måter.

Reglene om avtaleinngåelse, ugyldighet og lemping i avtaleloven er generelle regler og gjelder avhengig av avtalens innhold og parter. Reglene om avtalers innhold og virkninger, som partenes rettigheter og plikter ved kontraktsbrudd, er på den andre siden gitt i lov- eller ulovfestet rett om de enkelte avtaletypene. Avtaleloven tar utgangspunkt i den enkelte parts utsagn og ikke avtalen som sådan.

3 Fravikelig og ufravikelige bestemmelser

Fravikelig lovgivning, også kalt deklarasjonslovgivning vil si at lovregelen kan fravikes ved avtale. Ufravikelig lovgivning, også kalt preceptorisk lovgivning er regler som må følges uavhengig av hva partene selv ønsker.

Avtaleloven er dels fravikelig. Dette ser vi i avtl. § 1 hvor det fremkommer at "Reglerne i *dette kapittel* kommer til anvendelse, *hvis ikke andet følger* av retshandelen eller av handelsbruk eller anden sedvane". Dette vil si at kapittel 1 i avtaleloven er fravikelig. Som betyr at man i utgangspunktet kan velge andre måter å inngå en avtale på enn tilbud og aksept.

De andre måtene må imidlertid følge av "retshandelen" eller av "handelsbruk eller annen sedvane". Hvis partene inngår avtale på en annen måte enn ved å utveksle tilbud og aksept, følger det av "retshandelen" at partene foretrekker en annen fremgangsmåte enn lovens regulering. "Handelsbruk og annen sedvane" peker på en praksis i en bransje som har vært varig, som er utbredt blant aktørene i bransjen, og som blir respektert fordi den oppfattes av aktørene som rettslig bindende. Er dette tilfellet kan avtalelovens kapittel 1 fravikes. Dette betyr at man i tillegg til tilbud og aksept-modellen kan inngå avtaler blant annet gjennom

Kommentert [ORL/S1]: I teorioppgaver er det smart å dele teksten inn i flere underoverskrifter. Dette gjør det enklere å følge med på teksten, i tillegg til at leseren får klare forventninger til hva det er studenten skriver om.

Kommentert [ORL/S2]: Enkelte sensorer kan reagere negativt på kandidater som bruker "meg" og "jeg" på eksamen. Det er ikke nødvendigvis galt å skrive "meg" og "jeg" på eksamen, det er tross alt din oppgave og dine refleksjoner, men dette kan virke inn på sensors førsteinntrykk.

Kommentert [ORL/S3]: Flott med et sammendrag i innledningen, men det kunne blitt mer lettlest om studenten hadde brukt punktum til å skille mellom de ulike temaene.

Kommentert [ORL/S4]: Hva betyr Utk 1914? Hvis det er lovens forarbeider, så hadde det vært fint å få en mer presis henvisning første gang det vises til.

I en teorioppgave kan det også gi plusspoeng å diskutere raskt om en så gammel rettskilde har noen verdi i moderne avtalerett. I dette tilfellet er det ikke problematisk siden poenget med henvisningen er å redegjøre for avtalelovens opprinnelige formål.

Kommentert [ORL/S5]: Kort og godt om definisjoner. Trenger ikke bruke noe mer tid på dette.

Kommentert [ORL/S6]: Fint at studenten går rett på sak.

Kommentert [ORL/S7]: Første setning i dette avsnittet er rotete, som gjør det vanskelig å forstå hva resten av avsnittet vil handle om.

Ellers bra at studenten problematiserer fravikeligheten i kapittel 1. Det viser at studenten forstår systemet.

forhandlinger, standardavtaler, anbudskonkurranse eller gjennom faktiske handlinger. Er dette tilfellet kan avtalelovens kapittel 1 fravikes.

Avtaleloven kapittel 2 og 3 derimot er ufravikelig lovgivning. Kapittel 2 regulerer regler om fullmakt og kapittel 3 regulerer tilfeller hvor en avtale kan anses som ugyldig. Det kommer ikke uttrykkelig frem av loven at kapittel 2 er fravikelig. Men kapittelets formål tilsier at lovens beskyttelse av kunden/tredjemann/medkontrahenten ikke kan fravikes. Siden disse to kapitlene er ufravelige kan ikke en avtale stride mot reglene som er oppstilt i disse kapitlene. Det fremgår av forarbeidene at kapittel 3 er gitt for å hindre at en løftemottaker med en overlegen erfaring og innsikt misbruker avtalefriheten, jf. NOU 1979:32 s. 38.

3 .1 Hensynene bak fravelige bestemmelser

Avtalefrihet og formfrihet er to grunnleggende prinsipper i avtaleretten. Dette er forutsatt i NL 5-1-2 og 5-1-1. Ved at avtalelovens kapittel 1 er fravelig vil man kunne selv bestemme hvordan en avtale skal inngås. Partene kan inngå avtale slik de selv foretrekker. Dette gir dermed partene mulighet til å skreddersy avtaler på en måte som ivaretar begges interesser.

Strømstad Marina (Rt. 2014 s. 100) er illustrerende. Den ene parten tok forbehold om at det for han var en «forutsetning at ingen av partene har krav mot den annen dersom forhandlingene ikke fører frem til en signert avtale» (avsnitt 4). Spørsmålet i saken var om kjøperen kunne gjøre gjeldende et slikt signeringsforbehold. Høyesterett viste til avtl. § 1 som betyr «at partene kan avtale en annen avtaleprosedyre enn hva som ellers ville følge av avtaleloven», og det er derfor «klart at partene bindende kan avtale at avtale først er inngått når den er undertegnet av begge parter» (avsnitt 31).

3 .2 Hensynene bak ufravelige bestemmelser

Norge har vi som sagt avtalefrihet dvs. at enhver kan avgjøre om hun eller han vil inngå en avtale, og med hvem, og partene står fritt til å fastlegge innholdet. Avtalefriheten er en følge av selvbestemmelsesretten.

Likevel trenger vi i noen tilfeller samfunnskontroll. Dette er et av de grunnleggende hensynene bak ufravelige bestemmelser. Det hender at plikten til å oppfylle avtalen slik den er inngått blir uforholdsmessig byrdefull for den ene part, eller at avtalen kan på andre måter være urimelig. Dette har lovgivningen prøvd å unngå, ved å sette begrensninger i avtalefriheten.

Når to likeverdige parter forhandler ut fra sin frie vilje og med samme erfaring fra forretningslivet, vil deres jevnbyrdighet bidra til at avtalen blir rettfærdig og balansert. Men ofte er det et stort sprang mellom partene. Den ene har kanskje en overlegen erfaring innen forretningsbransjen, mens den andre ikke har det. I slike tilfeller hvor det er et stort sprang er det større risiko for at den sterke partene misbruker avtalefriheten og opptrår illojalt overfor den svake part. Den sterke parten kan f.eks. gi mangelfull informasjon, eller sette opp urimelige avtalevilkår. Disse risikofaktorene er forsøkt avhjulpet i lovverket. Den ufravelige lovgivningen vil begrense partens avtalefrihet, men samtidig vil den begrense den ressurssterke partens muligheter til å misbruke avtalefriheten og verne i tillegg den svake part. Et av de viktigste hensynene bak preseptorisk lovgivning er å hindre slik overrumpling og verne de svake partene.

Det må likevel nevnes at ugyldighetsgrunnene er et unntak fra hovedregelen om at avtaler skal holdes slik de er inngått, jf. NL 5-1-2. Og kan derfor kun skal påberopes i unntakstilfeller hvor det vil være meget urettferdig å opprettholde avtale som følge av tilbivelsen eller innholdet.

4. Avtl. §§ 28-33

Avtaleloven §§ 28-33 er en del av avtalelovens kapittel 3 og er dermed også ufravelig. Avtaleloven §§ 28-32 oppstiller ulike konkrete hendelser ved avtalens tilbivelse

Kommentert [ORL/S8]: Bra at studenten klarer å sette ord på formålet bak ufravelighet, selv der det ikke følger eksplisitt av loven!

Kommentert [ORL/S9]: Dette var en fin måte å få frem kapittel 3 er ufravelig på.

Kommentert [ORL/S10]: Det er bra å gi eksempler i teorioppgaver, enten det er egne oppdiktede eksempler eller eksempler fra rettspraksis. Dette hjelper leseren med å forstå poenget ditt, og viser at du selv forstår det du prøver å formidle.

Ellers er det god juridisk metode å se til rettspraksis når man har å gjøre med vage eller ulovfestede prinsipper (eller utdatert lovgivning, som NL 5-1-1 og 5-1-2 er).

Kommentert [ORL/S11]: Fint at studenten gir presise henvisninger. Da blir det mye enklere for sensor å finne frem til riktig sted og verifisere poenget ditt.

På den andre siden bruker studenten i overkant mange sitater her, som gjør avsnittet tungt å lese.

Kommentert [ORL/S12]: Trenger ikke gjenta dette.

Kommentert [ORL/S13]: Flott bruk av eksempler for å illustrere hvorfor vi trenger ufravelige bestemmelser i avtaleretten. Her får jeg inntrykk av at studenten treffer blink på det oppgaveteksten ba om. Slik argumentasjon er verdifull i en teorioppgave.

Kommentert [ORL/S14]: I avtaleretten er det fint å kunne reflektere rundt hovedregelen om binding og hva som skal til for å gjøre unntak fra denne. Dette viser at studenten klarer å se enkeltreglene som en del av et system.

Det kan imidlertid diskuteres om ugyldighetsgrunnene burde forstås som et unntak fra NL 5-1-2, siden ordet "ugyldig" ofte brukes om situasjoner der avtalen anses som aldri å ha blitt inngått. Jeg synes uansett at studenten kommer med et godt poeng her.

som gjør en avtale ugyldig. Avtl. § 33 er derimot mer generell og vil fange opp flere tilfeller enn de som er nevnt i avtl. § 28-32, da vilkåret er at situasjonen må stride mot "redelighet og god tro". Avtalelovens §§ 29- 33 med unntak av avtl. § 32 (2) er imidlertid svake ugyldighetsgrunner. Det vil si at lovbestemmelsen ikke beskytter mottakere i aktsom god tro, i motsetning til sterke ugyldighetsgrunner som avtl. § 29 og § 32 (2) er.

Kommentert [ORL/S15]: Bra at studenten forklarer fagbegrepene og gir eksempler.

Rt. 1965 s. 572 Kristiansen er et eksempel på at utnyttelse av sykdom kan føre til ugyldighet etter avtl. § 33. Saken gjaldt overdragelse av en eiendom fra en stefar til en stesønn. Stesønnen var klar over stefarens mentale svekkelse og overdragelsen var motivert av dette. Høyesterett uttalte at sønnen måtte "ha forstått at det ikke var stefarens virkelige mening at han skulle få noen begunstigeelse i forhold til de øvrige arvinger, og at stefaren i det hele ikke ville ha foretatt skjøtingen dersom han hadde full forståelse av transaksjonen", på s. 574-575. Høyesterett kom til at det ville stride mot redelighet å gjøre avtalen gjeldende.

Kommentert [ORL/S16]: Igjen flott bruk av rettspraksis. Studenten får både frem hva saken handler om, hva Høyesterett konkluderte med, og hvordan dette bidrar til å svare på teorioppgaven. Likevel kunne studenten i større grad ha brukt egne ord i gjengivelsen av s. 574-575.

4.1 Avtl. § 36

Avtalelovens § 36 er også en del av avtalelovens kapittel 3 og er dermed også ufravikelig. Det følger av avtl. § 36 at en avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det ville virke "urimelig" eller være i "strid med god forretningsskikk" å gjøre gjeldende. Det er imidlertid høy terskel for anvendelse av avtl. § 36. Det fremgår av forarbeidene at det ikke skal være kurant å påberope denne bestemmelsen, jf. Ot.prp.5 (1982-83) s. 30. I rettspraksis er det blitt lagt til grunn at det er snakk om en snever unntaksbestemmelse. I Rt. 2013 s. 769 på avsnitt 44 uttaler Høyesterett: «gjennomgående understrekes det klare utgangspunkt at avtaler skal holdes, og det er klart dekkende å si at det er tale om en heller snever unntaksbestemmelse».

5 Avsluttende bemerkninger

Avtalelovens kapittel 1 er fravikelig, jf. avtl. § 1. Mens kapittel 2 og 3 er ufravikelige. Ufravikelig lovgivning skal hindre ressurssterke avtaleparter i år misbruke avtalefriheten sin og verne den svake part.

Kommentert [ORL/S17]: Greit med en oppsummering, men også unødvendig. Man trenger ikke komme med avsluttende bemerkninger hvis man ikke har noe nytt å komme med.

Praktikum

1. Ta stilling til om avtalen kan anses som ugyldig etter avtalelovens § 32.

Partene i denne tvisten er Peder Ås (med Lars Holm) på den ene siden og Marte Kirkerud (med Fint Prosjekt på den andre).

Kommentert [ORL/S18]: Fint å presisere hvem saken står mellom, men bruken av parentes er forvirrende.

Avtaleloven (Lov om avtale 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fulmakt og om ugyldige viljeserklæringer, videre forkortet avtl.) kommer til anvendelse da vi befinner oss på formuerettes område, jf. avtl. § 41.

Opgaven reiser spørsmål om ugyldighet grunnet feilskrift ved avtaleinngåelsen, og det rettslige grunnlaget er avtl. § 32 (1).

Hovedregelen i norsk rett er at avtaler skal holdes slik de er inngått, jf. NL 5-1-2. Ugyldighetsgrunnene er følgelig unntak fra denne hovedregelen.

Det følger av avtl. § 32 (1) Den, der har avgitt en viljeserklæring, som ved "feilskrift" eller "anden lignende feiltagelse" fra "hans side" har faat et andet innhold enn tilsigtet, er ikke bundet ved erklæringens innhold, hvis den, til hvem erklæringen er avgitt, "indsaa" eller "burde indse", at det forelaa en feiltagelse. Lovteksten oppstiller fire kumulative vilkår som må være oppfylt for at løftegiveren skal være ubundet.

Kommentert [ORL/S19]: Etter min mening burde studenten i større grad ha brukt egne ord her.

Første spørsmål er om det foreligger "feilskrift" eller "anden lignende feiltagelse" fra Martes side som har gitt viljeserklæringen et annet innhold enn "tilsigtet".

Kommentert [ORL/S20]: Dette er en fin måte å holde leseren i hånden på, som er viktig når man har å gjøre med en rotete lovtekst med gammeldags språk.

En naturlig språklig forståelse av ordlyden "feilskrift" eller "anden lignende feiltagelse" tilsier at det må foreligge skrivefeil eller andre forsnakkelser, regnefeil, feilprising eller misforståelser av fag- eller bransjetrykk som har gitt viljeserklæringen et annet innhold et det som var meningen.

Kommentert [ORL/S21]: God juridisk metode å starte i lovteksten.

Det fremgår av faktum at innholdet i viljeserklæringen som var "tilsigtet" var kr 6 millioner for leilighet nr. 12 i bygg B. Men i avtaledokumentet ble kjøpesummen angitt til 5 millioner kroner. Det foreligger derfor et avvik mellom innholdet som var tilsiktet (løftegiverens vilje) og erklæringen (hvordan utsagnet fremsto for mottakeren).

Det fremgår videre av faktum at avviket skyldes en feilskrift fra Martes side som følge av at hun var i en stresset arbeidssituasjon, slik at hun brukte prisen for leiligheten nr. 12 i bygg A i stedet for leilighet nr. 12 i bygg B.

Delkonklusjonen er at det foreligger "feilskrift" fra Martes side som har gitt viljeserklæringen et annet innhold enn "tilsiktet".

Kommentert [ORL/S22]: Det er bra å konkludere underveis, men det virker stivt å skrive at "Delkonklusjonen er". Det holder å skrive at det foreligger en feilskrift som har gitt viljeserklæringen et annet innhold enn tilsiktet.

Avtl. § 32 (1) er en svak ugyldighetsgrunn. Som betyr at mottakeren "indsaa" eller "burde indse", at det forelå en feiltagelse for at løftegiveren ikke skal være bundet av erklæringens innhold. Avtaleloven § 32 (1) kan, som lovens øvrige svake ugyldighetsgrunner, normalt tolkes antitetisk. Det betyr at løftegiveren som regel er bundet hvis mottakeren verken innså eller burde innse feilen.

I spørsmålet om løftemottakeren var i god tro eller ond tro, er utgangspunktet hva som kan forventes av en antatt hederlig og ansvarsbevisst "normalperson".

Kommentert [ORL/S23]: Gåsetegn antyder at studenten siterer lovteksten.

I vårt tilfelle er det rimelig klart at Peder Ås har handlet i ond tro. Da det fremgår av faktum at han husket at prisen som de ble enige om på telefonen var kr 1 000 000 høyere enn den som ble skrevet inn i avtalen. Likevel valgte Peder å ikke nevne dette for Kirkerud. Dette trekker sterkt i retning av at Ås har handlet i ond tro. På den andre siden så kunne kjøpesummen som ble avtalt muntlig på telefon vært feil, og at det var den skriftlige kjøpesummen som var den riktige summen, da ikke prisen i avtaledokumentet var påfallende lavere enn det som ble avtalt muntlig.

Kommentert [ORL/S24]: Konklusjonen bør komme etter subsumsjonen. Det er misvisende å si at noe er "rimelig klart", for så å komme med argumenter både for og imot.

Likevel uttrykte ikke Peder Ås noen uenighet i telefonsamtalene verken klokken 13.55 eller klokken 16.05, da Marte Kirkerud fortalte at det forelå en feilskrift og at den riktige prisen var kr. 6 millioner. Hvis han oppriktig trodde at den virkelige prisen var kl 5 millioner ville han nok reagert når Marte sa at prisen var feil.

Det kan også legges til grunn at Peder burde oppfattet situasjonen slik at avtaledokumentet kunne inneholde en feil. Ved at Marte ikke hadde klargjort de nødvendige dokumentene til signering når Peder kom til kontoret onsdag morgen. Hun måtte derfor skyndte seg for å gjøre i stand de nødvendige avtaledokumentene.

Holms anførsel om at fremgangsmåten til Marte var uakseptabel ift å akseptere en prisøkning på kr 1 000 000 høyere enn det som var avtalt, kan ikke føre frem. Da det ikke foreligger noen klare holdepunkter for at Peder har blitt utsatt for et press.

Alt i alt taler de beste grunner for at Peder Ås har handlet i ond tro, og Marte Kirkerud er ikke bundet ved erklæringens innhold.

Konklusjonen er at avtalen kan anses som ugyldig etter avtalelovens § 32.

2. Drøft om SuperMegleren AS kan tilbakekalle løfte etter avtl. § 39.

Partene i denne tvisten er SuperMegleren AS på den ene siden og Peder Ås (med Lars Holm) på den andre.

Den overordnede problemstillingen er om SuperMegleren AS kan tilbakekalle løfte etter avtl. § 39.

Avtaleloven (Lov om avtale 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fulmakt og om ugyldige viljeserklæringer, videre forkortet avtl.) kommer til anvendelse da vi befinner oss på formuerettes område, jf. avtl. § 41.

Hovedregelen i norsk rett er at avtaler skal holdes slik de er inngått, jf. NL-5-1-2. Norsk rett åpner imidlertid for at en avtalepart, i unntakstilfeller, kan trekke sitt løfte tilbake, selv om den andre parten har fått kunnskap om løftet. Denne regelen kalles re-integra og er en analogisk anvendelse av avtl. § 39 annet pkt (HR-2017-1782-A Idium avsnitt 29).

Avtaleloven § 39 annet pkt. analogisk anvendt er en «kan-bestemmelse» som oppstiller to kumulative vilkår, som begge må være oppfylt for at det unntaksvis skal kunne være mulig å trekke seg fra en bindende avtale. Vilråene er hvorvidt det foreligger «særlige grunde» som tilsier dette, samt at den andre parten ikke har «indrettet sig». Det fremgår av Rt. 2012 s. 1904 Snarøya avsnitt 51 at «selv om det er oppstilt to vilkår, er begge utslag av den samme interesseavveining». Dette fører til en «indre sammenheng mellom vilråene at disse i noen grad må sees i sammenheng ved den endelige vurdering». I tillegg skal det – dersom begge vilråene er oppfylt – foretas en interesseavveining, jf. ordlyden «kan».

Den presiserte rettslige problemstillingen er følgelig om Peder Ås har «indrettet sig».

En naturlig språklig forståelse av «indrettet sig» tilsier at løftemottakeren har foretatt handlinger eller disposisjoner i tillitt til at løftegiveren er bundet.

Forarbeidene til avtaleloven peker på at det må dreie seg om en innrettelse som «ikke uten skade eller uleilighet kan omgjøres», jf. Utk 1914 s. 97. Av dette kan det antitetisk utledes at dersom løftemottakeren har disponert på et vis som lett kan omgjøres, trekker dette i retning av at tilbakekall kan skje. "Skade" gir uttrykk for et økonomisk tap, ved at man har inngått avtale med en annen eller at man har pådradd seg kostnader i forbindelse med oppfyllelse.

Det fremgår av Rt. 2012 s. 1904 Snarøya avsnitt 53 at det ikke er tilstrekkelig at den andre parten har «rent psykologisk innrettet seg». Det er videre uttalt at «skuffelse over at det ikke blir noe av en attraktiv avtale er ikke nok. Dette kan begrunnes med at en psykisk innrettelse normalt ikke oppfyller vilrået «skade eller uleilighet».

Advokat Holm anfører at Peder Ås hadde innrettet seg etter avtalen ved at han inviterte hele familien til feiringen rett etter at han signerte kjøpsbekreftelse. Dette trekker i retning av at Peder har "indrettet sig" i tillitt til at avtalen skal gjennomføres.

På den andre siden vil ikke en slik familiefearing vanskelig omgjøres. Ved evt. et tilbakekall vil ikke en slik innrettelse føre til noen økonomisk skade overfor Peder. Det kan også legges til at Peder Ås i utgangspunktet var klar over at han måtte betale kr 6 000 000 og ga et uttrykk for at

Kommentert [ORL/S25]: I denne oppgaven var studenten flink til å skille mellom tolkning, subsumsjon og konklusjon. Dette gjør det enkelt for leseren å følge med på argumentasjonen. Studenten viser også en god forståelse av avtaleloven § 32 og ugyldighetsreglene.

Kommentert [ORL/S26]: Dette trenger man ikke å gjenta for hver enkeltoppgave.

Kommentert [ORL/S27]: Veldig fint at studenten ser forbindelsen mellom NL 5-1-2 og re integra!

Kommentert [ORL/S28]: Ryddig av studenten å påpeke at re integra kommer av en analogisk anvendelse av avtaleloven § 39. Det ville vært feil å si at ordlyden i avtaleloven § 39 åpner for å trekke seg fra en avtale.

Kommentert [ORL/S29]: Elegant bruk av rettspraksis for å avklare innholdet av re integra-regelen. Hadde likevel vært fint om studenten brukte egne ord til å forklare innholdet av dommen.

Kommentert [ORL/S30]: Bra med setninger som dette for å signalisere hvor man er i drøftelsen. Likevel gir denne setningen inntrykk av at det kun er innrettesvilkåret som er problematisk, som ikke stemmer overens med drøftelsen av "særlige grunde" som kommer senere.

Kommentert [ORL/S31]: Fin tolkning av innrettesvilkåret.

Kommentert [ORL/S32]: Vanligvis er det bra å se til forarbeidene, men det er ikke helt uproblematisk å trekke slutninger fra en så gammel rettskilde og bruke dette til å utdype en regel som ikke følger direkte av ordlyden.

Det er heller ikke åpenbart hvorfor studenten trekker en antitese her.

Kommentert [ORL/S33]: Bra bruk av rettspraksis som bygger på slutningene som allerede er trukket fra ordlyd og forarbeider.

Kommentert [ORL/S34]: Stemmer dette overens med slutningen fra Rt. 2012 s. 1904?

han sterkt ønsket å kjøpe leiligheten til en pris på 6 millioner kroner. Dette trekker i retning av at Peder ikke har "indrettet sig".

Holm anfører at "det var klart for begge parter hvilken leilighet det ble inngått avtale om". Det fremgår av faktum at onsdag 13. april ble det inngått en avtale mellom Peder Ås og FintProsjekt AS som selger. Avtalen ble kalt "Midlertid kjøpsbekreftelse" om "bekreftelse på kjøp av leilighet" i prosjektet "Paradis". Videre var avtaledokumentet ganske detaljert og inneholdt blant annet vilkår om omkostninger, overtakelse osv. En slik detaljert avtale som er signert av begge to, kan gi et inntrykk av at kjøpesummen er riktig og at det er inngått en bindende avtale som i utgangspunktet skal holdes. Dette trekker i retning av at Peder har "indrettet sig" i tillitt til avtalen.

Kommentert [ORL/S35]: Det er ikke så enkelt å forstå hvorfor dette taler for at Peder har innrettet seg.

I Snarøya-dommen kom Høyesterett til at et kontraktsmøte, overlevering av et avtaleutkast og en innbetaling på 1% av kjøpesummen ikke var tilstrekkelig til at selgeren hadde innrettet seg. Det er derfor vanskelig å argumentere for at Peder Ås har innrettet seg på en måte som medfører «skade eller uleilighet».

Tidsperspektivet må også sees i sammenheng med innrettelesvilkåret jf. Rt. 2012 s. 1904 Snarøya avsnitt 51. I den nevnte dommen trakk kjøperen tilbudet tilbake ca. 14 dager etter at tilbudet var gitt. At det tok 14 dager, var ifølge Høyesterett «heller lang tid», men fikk ikke «nevneverdig betydning» på bakgrunn av de konkrete omstendighetene i saken (avsnitt 55). I vårt tilfelle har det såvidt gått en dag fra den bindende avtalen var inngått mellom SuperMegleren AS/Marte Kirkerud og Peder Ås. Dette taler for at Peder Ås ikke har rukket å innrettet seg etter avtalen.

Kommentert [ORL/S36]: Studenten viser god forståelse av re integra og rettspraksis her. Mot slutten blir det likevel en litt rotete blanding av tolkning og subsumsjon.

Delkonklusjonen er at Peder Ås ikke kan sies å ha «indrettet sig» i tillitt til avtalen.

Den presiserte problemstillingen blir følgelig videre hvorvidt det forelå «særlige grunde» som tilsier at SuperMegler AS trekke seg fra avtalen.

En naturlig språklig forståelse av «særlige grunde» tilsier at det må foreligge noe helt spesielt for at det skal være adgang til å trekke seg. Terskelen er følgelig høy, noe som gjenspeiles i at avtl. § 39 annet pkt analogisk anvendt er en snever unntaksregel. Dette kan utledes av formålet med re integra, som er å avbøte de «ubillig hårde resultater» som binding på kunnskapstidspunktet kan medføre, jf. Utk. 1914 s. 36.

Vilkåret «særlige grunde» legger også «opp til en bred, skjønnsmessig vurdering», jf. HR-2017-1782-A Idium avsnitt 29. Etter forarbeidene må det foretas en vurdering av løftegivers interesse i å fri seg fra avtalen, mot løftemottakerens interesse i at avtalen opprettholdes, jf. Ot. prp. nr. 63 (1917) s. 97. Kravet må imidlertid leses i lys av formålet, som er å ramme de urimelig harde resultater som hovedregelen kan medføre.

Kommentert [ORL/S37]: Flott gjennomgang av terskelen.

I praksis har «særlige grunde» ofte vært fremstilt som forhold til knyttet til avtaleinngåelsen som ligger nær opptil de svake ugyldighetsgrunnene i avtl. § 29-32, men som ikke overskrider denne terskelen. Illustrerende er Rt. 2012 s. 1904 Snarøya. I dette tilfellet hadde kjøperen som avga løftet en «alvorlig psykisk lidelse» og «inngivelse» av tilbudet var «motivert av sykdommen» (avsnittene 57 og 59). Hun var nær en tilstand som gjorde at løftet ville vært ugyldig på grunn av sinnslidelse og Høyesterett kom til at at kjøperen var berettiget til å fragå avtalen i medhold av avtaleloven § 39 analogisk anvendt.

Kommentert [ORL/S38]: Her brukes rettspraksis på en måte som skaper et klart bilde av hva re integra er ment å ramme. Det hever besvarelsen.

FintProsjekt AS anfører at avtalen måtte anses ugyldig på grunn av feilskrift. Den aktuelle ugyldighetsgrunnen å koble drøftelsen opp mot er dermed avtl. § 32 (1).

Det at Peder Ås har handlet i ond tro trekker sterkt i retning av at det foreligger "særlige grunde". På den andre siden vil ikke avtalen slik den er inngått gi FintProsjekt AS en betydelig økonomisk skade. Det fremgår av faktum at det skulle oppføres 100 selveierleiligheter langs bystranda i Hamar. 1 million kroner er et minimalt tap når det skal oppføres 100 leiligheter. Dette trekker i retning av at det ikke foreligger "særlige grunde".

Dette støttes av at formålet med re-integra er å avbøte de «ubillig hårde resultater» som binding på kunnskapstidspunktet kan medføre. I dette tilfelle vil ikke avtalen gi "ubillig hårde resultatet" til FintProsjekt AS ved å gjennomføre avtalen med det innholdet som er avtalt ved avtaleinngåelsestidspunktet. Det kan også sies at det er ikke ulovlig å gjøre et godt kjøp.

Videre er det den næringsdrivende som ønsker å trekke tilbake løftet sitt, og ikke forbrukeren. Det stilles strengere krav til atnæringsdrivende klarer å ivareta egne interesser ved avtaleinngåelsestidspunktet. Marte Kirkerud har derfor et eget ansvar å tilse at beløpet som står i dokumentet er det riktige beløpet.

Som følge av at re-integra er en snever unntaksbestemmelse fra hovedregelen om at avtaler skal holdes slik de er inngått, jf. NL-5-1-2 og jeg ikke finner sterke nok holdepunkter til å fravike denne hovedregelen. Er det tilstrekkelig å legge til grunn at det ikke foreligger "særlige grunde" som tilsier at SuperMegler AS trekke seg fra avtalen.

Delkonklusjonen er at det ikke foreligger "særlige grunde" som tilsier at SuperMegler AS trekke seg fra avtalen.

Orddelen «kan» henviser til at det skal foretas en interesseavveining mellom partene. Subsidiært må det derfor foretas en interesseavveining forutsatt at de to overnevnte vilkårene var oppfylt.

Kjernen i vurderingen er hensynet til forutberegnelighet for løftemottakeren - avveiet mot behovet for en sikkerhetsventil for løftegiveren. Det siste må sees i lys av formålet med re integra, jf. Giertsen s. 119.

I det foreliggende tilfellet må hensynet til forutberegnelighet veie tyngt, da feilskriften og Martes mulighet til å selv kontrollere at beløpet er riktig før en inngår en avtale får avgjørende vekt. I tillegg legges det stor vekt på at re-integra regelen er en snever unntaksregel som kun skal brukes til å avbøte de "ubillig hårde resultatet".

Konklusjonen er at SuperMegleren AS ikke kan tilbakekalle løfte etter avtl. § 39.

Litteraturliste

- Giertsen, J. (2021). *Avtaler* (4.utg). Bergen: Universitetsforlaget.

Kommentert [ORL/S39]: Dette mangler forankring i en rettskilde.

Kommentert [ORL/S40]: Personlig synes jeg dette er en fin formulering, men som nevnt kan enkelte sensorer reagere på bruken av ordet "jeg".

Kommentert [ORL/S41]: Her virker det som at studenten har lagt en høyere terskel for tilbakekall enn det tolkningen skulle tilsi. Størsteparten av subsumsjonen peker mot at det foreligger særlige grunner, men konklusjonen blir likevel det motsatte.

I tolkningsfasen viser studenten også til at re integra er mest aktuell for situasjoner som ligger tett opp til ugyldighet. Når studenten tidligere har konkludert med at avtalen kan kjennes ugyldig etter avtaleloven § 32, er det ikke enkelt å forstå hvorfor vilkåret om særlige grunner ikke skal være oppfylt.

Kommentert [ORL/S42]: Ryddig av studenten å nevne dette når det tidligere har blitt nevnt at det må gjøres en helhetsvurdering. Vurderingen blir imidlertid humpete når studenten allerede har kommet til at det ikke foreligger særlige grunner.

Kommentert [ORL/S43]: Bra at den siste vurderingen av "kan" ikke ble lang. Som nevnt virker det som at studenten stiller en høyere terskel for tilbakekall enn tolkningen skulle tilsi. Uansett viser studenten god juridisk metode gjennom stort sett hele besvarelsen.

Kommentert [ORL/S44]: Oppsummert

Teorioppgaven har en ryddig struktur med et logisk utvalg problemstillinger som besvarer spørsmålene i oppgaveteksten. Studenten viser god bredde- og dybdekunnskap om avtalelovens system, og er flink til å forankre argumenter i rettskilder. Det er veldig bra at studenten kommer med eksempler fortløpende i teksten.

Praktikumsoppgaven er også svært god. Studenten stiller opp presise problemstillinger, og viser god juridisk metode gjennom grundige tolkninger og balanserte subsumsjoner. Studenten forankrer de fleste argumentene i rettskilder, som gjør drøftelsene overbevisende. Mot slutten av besvarelsen ble det vanskeligere å følge argumentasjonen, men helhetsinntrykket er fremdeles meget godt.

Språket i besvarelsen er bra, som gjør det enkelt å følge argumentasjonen i teksten. I tillegg viser studenten god forståelse rundt den materielle jussen, og er flink til å se rettsregler i en større sammenheng.

Overordnet er dette en veldig god besvarelse hvor studenten viser god vurderingsevne og en stor grad av selvstendighet. Dette plasserer besvarelsen i øverste karaktersjikt.

